

Les SIIC face aux défis de l'innovation



P.8 RÔLE ÉCONOMIQUE DES SIIC

Numérique : promesses
et défis pour l'immobilier



P.20 DOSSIER

Les labs, au cœur
de l'innovation



P.32 REGARDS CROISÉS

Répondre aux demandes
des utilisateurs

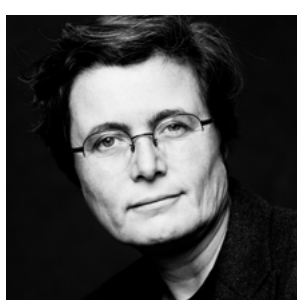


Architecture : répondre aux demandes des utilisateurs

Comment concevoir des espaces spécialisés et modulables répondant aux impératifs du travail collaboratif ? Regards croisés de Han Paemen et Céline Bouvier, deux membres du Cercle des femmes de l'immobilier, sur les évolutions de l'espace de travail.



Han Paemen
Directrice conseil
en environnement de travail
chez Colliers



Céline Bouvier
Associée de l'agence
d'architectes urbanistes
Lobjoy-Bouvier-Boisseau

Architecte de formation, Han Paemen a commencé sa carrière comme architecte « grands projets » au sein du cabinet Ausia. Depuis une quinzaine d'années, elle s'est spécialisée dans le workplace consulting. En 2015, elle est nommée responsable NWoW (new ways of working) au sein de Colliers International, où elle accompagne les entreprises dans leurs projets d'environnements de travail novateurs, en France et à l'étranger.

Architecte de formation, Céline Bouvier débute sa carrière à Atlanta, aux Etats-Unis, chez SRSS, où elle conçoit et réalise de nombreuses opérations d'immeubles tertiaires, d'hôtels, de centres de convention et de centres commerciaux. En 1990, elle rejoint l'agence d'architectes urbanistes Lobjoy-Bouvier-Boisseau en tant qu'associée. Elle en est aujourd'hui la directrice générale.

Quelle place occupent les normes et certifications dans votre activité quotidienne ?

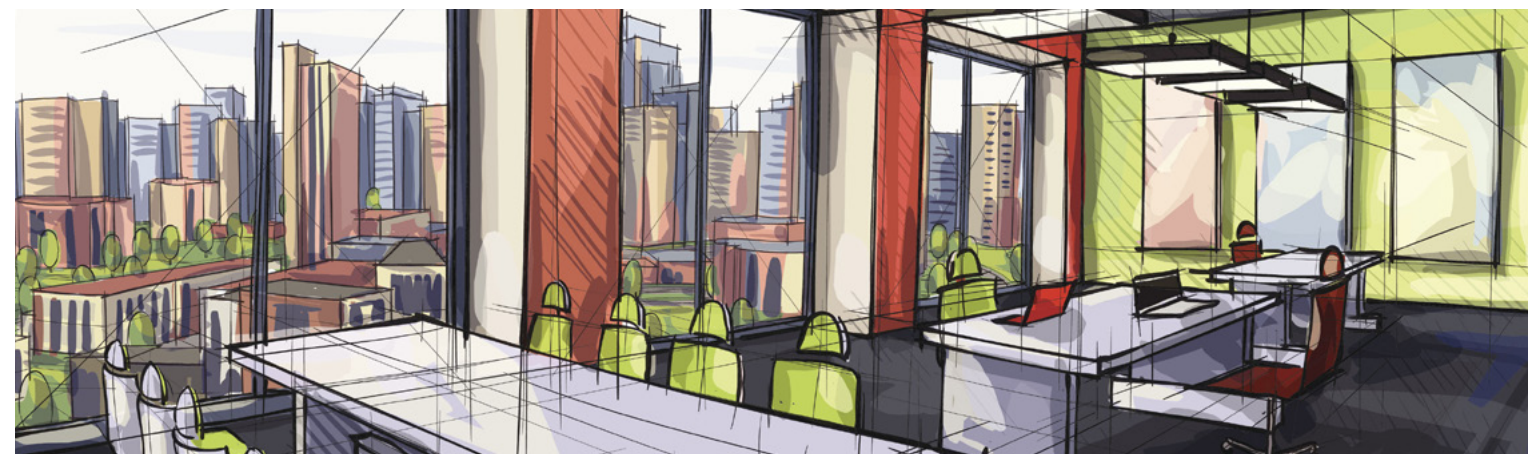
Céline Bouvier : La multiplication des normes et des certifications, qui viennent souvent se superposer, ne doit pas limiter notre travail créatif, elles ne peuvent être un objectif en soi. Ce sont les qualités d'usage recherchées par l'utilisateur pour lequel nous travaillons qui vont véritablement guider le projet. Les entreprises pour lesquelles nous concevons ces bâtiments doivent pouvoir répondre aux aspirations de leurs collaborateurs en termes de qualité de vie au travail. Une demande particulièrement pressante en Ile-de-France.

Han Paemen : Au-delà de la pression exercée par les salariés, je parlerais d'une véritable mutation qui s'est opérée au cœur de l'entreprise. On assiste à une prise de conscience de l'impact qu'a la qualité de vie au travail sur l'engagement des salariés et sur leur productivité. Créer un cadre de travail de qualité ne consiste pas à faire preuve d'angélisme, mais correspond à l'intérêt de l'entreprise.

Les problématiques managériales trouvent leur traduction dans la conception de l'immeuble ?

H.P. : Oui, et d'autres acteurs apparaissent dans la recherche et la construction de ses locaux. Désormais, le management est associé à ce process aux côtés de la direction de l'immobilier et de celles des ressources humaines et de l'organisation.

C. B. : Effectivement, le directeur immobilier est souvent au cœur du projet : nous n'avons quasiment plus de projets en blanc. Les surfaces sont de plus en plus spécialisées et l'utilisateur est désormais étroitement associé en amont à la conception. Nous menons presque autant d'opérations de rénovation que de construction neuve, et, à cet égard, on apprend beaucoup de l'obsolescence des bâtiments que nous restructurons. Nous nous apercevons que les immeubles des années 1990, avec leurs façades en béton, leur faible hauteur sous plafond, leurs



circulations verticales qu'on ne peut changer..., trouvent difficilement une seconde vie. Pour qu'un bâtiment soit réellement « durable », il lui faut pouvoir s'adapter aux nouveaux modes de travail, avec des qualités intrinsèques, que nous appelons l'ADN du bâtiment. Dans nos projets actuels, nous devons envisager, dès la conception, leur adaptabilité et même parfois, nous anticipons leur seconde vie.

Vous répondez à une exigence de flexibilité ?

H.P. : Le bâtiment doit être modulable dans sa presque totalité. L'ère de l'open space généralisé s'achève, sans pour autant qu'on revienne à des bureaux cloisonnés, mais en évoluant vers un environnement « par activités ». Pour le travail individuel, nous concevons des bulles fermées et des espaces silence. Et nous devons répondre aux impératifs du travail collaboratif en créant des plateaux d'usage flexibles, où les espaces communautaires peuvent être multipliés. Aux nombreuses grandes salles de réunion, on préfère désormais multiplier des espaces plus petits permettant des échanges à trois ou quatre personnes. A chaque étage sa place du village ou son cœur d'activité, où les salariés peuvent aussi travailler et échanger de façon informelle.

C. B. : Par le passé, les espaces communs occupaient 15% du bâtiment. On leur alloue désormais a minima 25% de la totalité des surfaces et on doit pouvoir positionner les espaces de réunion de manière flexible, là où le souhaitera l'entreprise. Même raisonnement pour les halls et les RIE, qui doivent cumuler les fonctions : espaces de représentation ou de restauration, mais aussi lieux de travail et de convivialité.

Quels sont les impératifs en termes de circulation ?

H.P. : Par le passé, un poste de travail ou un bureau individuel servait tout à la fois à se concentrer pour terminer un rapport, à téléphoner, à tenir une réunion entre collaborateurs, etc. Désormais, plusieurs espaces de travail dédiés coexistent et

le salarié se déplace d'un espace à l'autre en fonction de ses activités.

C. B. : Nous parlons d'espaces de flux. Il est essentiel de qualifier ces espaces dans lesquels individus et groupe travaillent, partagent et échangent, leur activité n'étant plus cantonnée à des espaces dédiés.

H.P. : On sait désormais que rester assis tue plus que fumer. Nous devons répondre à cette problématique santé avec une meilleure ergonomie du mobilier et en facilitant au maximum la circulation entre les espaces, pour permettre aux travailleurs de bouger en toute liberté.

C. B. : Nous intégrons cette problématique dans nos paramètres de conception. Les escaliers doivent être plus visibles que les ascenseurs, bénéficier d'une lumière naturelle, être dimensionnés de manière confortable...

H.P. : En matière de prévention et de santé au travail, on attache également beaucoup d'importance à l'acoustique du bâtiment.

Comment s'articulent les rapports du bâtiment avec son environnement ?

C. B. : Il y a une demande très forte pour l'intégration d'espaces extérieurs, de terrasses... dans le prolongement de l'espace de travail. Le souhait qui nous est exprimé est celui d'un contact avec la nature. Parfois cela passe par des choses très simples : pouvoir ouvrir sa fenêtre pour respirer l'air frais, pouvoir sortir et travailler à l'extérieur.

Il s'agit également de répondre à des impératifs d'urbanisme ?

C. B. : Oui, penser le rapport du bâtiment à l'extérieur, c'est aussi penser son rapport à la ville. Avec le Grand Paris Express, de vrais enjeux de repositionnement des entreprises verront le jour. Ce déplacement de l'industrie du tertiaire sera accompagné par les logements, les commerces...

H.P. : A contrario, nous accompagnons actuellement également des entreprises dans leur retour au centre-ville. Leur réflexion sur l'espace de travail les amène à repenser leurs exigences : moins de mètres carrés mais des bâtiments plus accessibles à leurs collaborateurs.